

Salgsopstilling

Adresse: Borgmester Nielsens Vej 71, Rønne, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: SU-0014-9667
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Boligjagten tager jer til solskinsøen over dem alle - her i Rønne på smukke Bornholm finder I en alsidig beliggenhed her på Borgmester Nielsens Vej 71. Der venter jer en velindrettet, mulighedsrig planløsning, der egner sig perfekt til samtlige konstellationer. Hjertelig velkommen!

I bydes indenfor i entréen med dejlig ro til at lande samt plads til overtøjet, før I bevæger jer ind i boligens køkken. Køkkenet fremstår klassisk og veldisponeret med god skabs- og bordplads samt viktualierum. Skulle I drømme om at skabe et køkken-alrum, er det helt sikkert en mulighed at åbne rummet op ind til stuen, der ligger lige ved siden af. Her vil I kunne skabe et fantastisk lyst rum med plads til hele familien og udgang til en hyggelig terrasse og den sydvendte ugenerede have med sol dagen lang.

I stueplan venter jer også et fantastisk dejligt rum, der kan indrettes som et skønt master bedroom, opholdsstue eller stort aktivitetsrum - i alle tilfælde er rummet lyst og behageligt og har nem udgang til både terrasse og have. Sidst venter også et toilet i stueplan, før turen går op på 1. sal, hvor en repos fører jer ind i boligens 3 flotte værelser. Perfekt til master bedroom og (børne)værelser eller hjemmekontor. Sidst er kælderplan med rummeligt gangareal samt et anvendeligt disponibelt rum.

Jeres beliggenhed i charmerende Rønne er der heller ikke en finger at sætte på. Her placerer I jer med nem adgang til hele i byen med alt fra hverdagens dagligvareindkøb og alverdens lækre spisesteder til børnenes skole og daginstitution. Hertil er I omgivet af øens fantastiske natur, som I kan nyde kort fra hjemmet.

Book fremvisningen allerede nu!

Vigtig information:

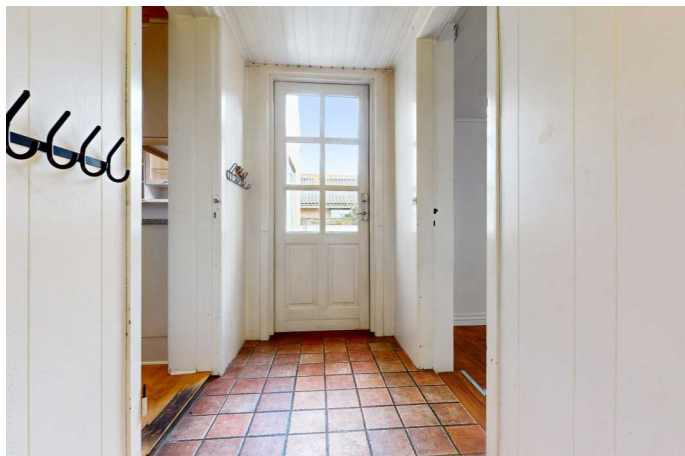
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

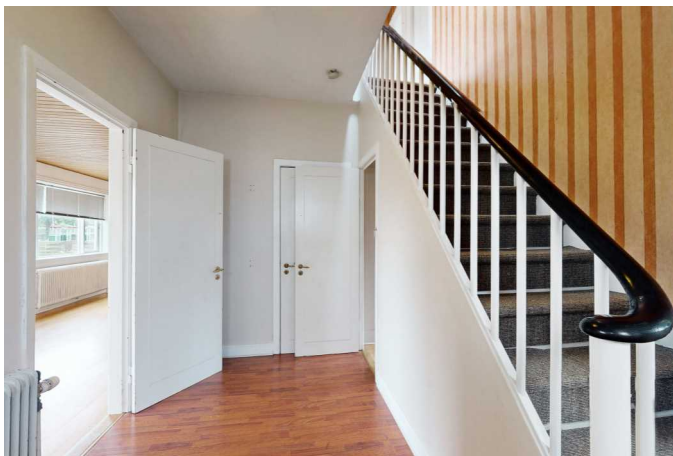
Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Borgmester Nielsens Vej 71, Rønne, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.245.000Sagsnr.: SU-0014-9667
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

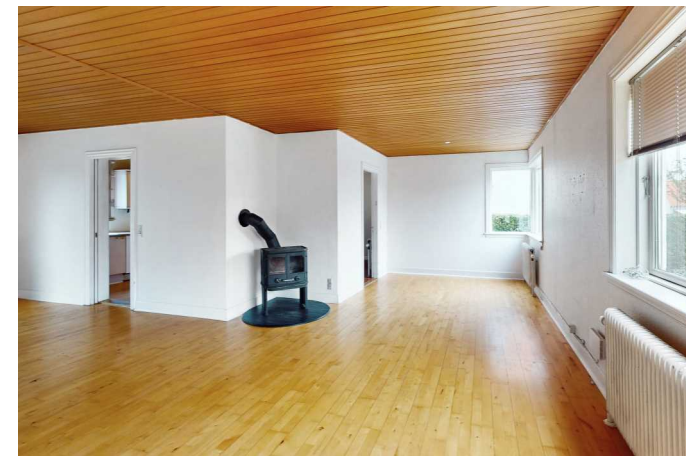
Dato: 30.04.2024



Gang



Gang



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Borgmester Nielsens Vej 71, Rønne, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.245.000Sagsnr.: SU-0014-9667
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 30.04.2024



Køkken



Køkken



Toilet



Soveværelse



Badeværelse



Set fra haven

Adresse: Borgmester Nielsens Vej 71, Rønne, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.245.000Sagsnr.: SU-0014-9667
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Borgmester Nielsens Vej 71, Rønne, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: SU-0014-9667
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Bornholm
Matr.nr.: 154 b Rønne Markjorder
BFE-nr.: 5410552
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1939

Arealer*

Grundareal udgør: 600 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 110 m²
Kælderareal: 15 m²
Udnyttet tagetage: 40 m²
Boligareal i alt: 150 m²
Andre bygninger: 28 m²
- heraf Carport 28 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.400.000 kr.
Grundværdi: 515.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.120.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 412.000 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine - mærke: Ukendt
Emhætte - mærke: Ukendt
Komfur - mærke: Ukendt
Køle/fryseseab - mærke: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.
Nr. 1 lyst d. 01.02.1936 lbnr. 900001-33 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 33_C-R_293
Nr. 2 lyst d. 21.04.1980 lbnr. 7531-33 Tillægstekst Indflyvningsservitut Filnavn: 33_S-R_300
Nr. 1 lyst d. 01.02.1936 lbnr. 900001-33 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 33_C-R_293
Nr. 2 lyst d. 21.04.1980 lbnr. 7531-33 Tillægstekst Indflyvningsservitut Filnavn: 33_S-R_300

Lokalplaner:

Plan - Temalokalplan for helårsboligformål i 8 byer

Kommuneplaner:

Plan - Bornholms Kommuneplan 2020
Plan - Pæretæsdalen
Plan - Borgmester Nielsens Vej - vest
Plan - Strategi for kommuneplan 2019
Plan - Omdannelse af minkfarm

Grundejerforening: Nej

Adresse: Borgmester Nielsens Vej 71, Rønne, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.245.000Sagsnr.: SU-0014-9667
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos if Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.335 Forbrug: 137,63 Fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der er bemærkninger med: Grå hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke F.

Adresse: Borgmester Nielsens Vej 71, Rønne, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.245.000Sagsnr.: SU-0014-9667
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.712	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.245.000
Grundskyld	kr.	6.929	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Husforsikring	kr.	5.034	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, DBF	kr.	8.629
Renovation	kr.	2.758	I alt	kr.	1.262.979
Skorstensfejning	kr.	1.099			
Miljøafgift BOFA årligt 1 stk	kr.	1.997	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
ROTTEBEKÆMPELSE, 2023	kr.	235	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		23.764			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.176 md./ 86.107 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.679 md./ 68.153 år v/27,13%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2024
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/8 - 1/2

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Borgmester Nielsens Vej 71, Rønne, 3700 Rønne
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: SU-0014-9667
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 30.04.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Gæld udenfor købesummen:
--	---------------------------------

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nykredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.141.285	1.210.596	1.161.100	DKK	-0,28	93.373	16,25	3,75			Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning:
Skabe på plantegning:
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovn: Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Om boligskat:
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgssopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indenværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgssopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.